

2015-2020年中国城市综合 体市场全景调查与市场供需预测报告

报告目录及图表目录

智研数据研究中心 编制

www.abaogao.com

一、报告报价

《2015-2020年中国城市综合体市场全景调查与市场供需预测报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/C97161WSA8.html>

报告价格：印刷版：RMB 7000 电子版：RMB 7200 印刷版+电子版：RMB 7500

智研数据研究中心

订购电话：400-600-8596(免长话费) 010-80993963

海外报告销售：010-80993963

传真：010-60343813

Email：sales@abaogao.com

联系人：刘老师 谭老师 陈老师

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

二、说明、目录、图表目录

前言

城市综合体是集写字楼、购物中心、酒店、会展中心、文化娱乐中心、公寓和住宅等于一体大型公共商业设施。

近年来，城市综合体的商业模式，越来越受到投资商和开发商的青睐，城市综合体已成为城市高端商业地产发展的主流开发模式。截止2014年，在全国50座主要城市中建成、在建、待建城市综合体项目已达到2000多个。

城市化快速增长以及城市功能的整体上的升级，为商业地产尤其是城市综合体的建设带来了重大机遇。住宅房地产遭受严厉调控之后，房企纷纷转战商业地产，城市综合体成为企业重构发展战略的关注重点，这一现象的深刻意义在于以短期销售回款为目的开发不可持续，只有以长期地块价值最大化发展才能实现政府、企业和市民的多方共赢，从而推动城市可持续发展。

未来20年，我国房地产业还将处于一个高速发展阶段，我国城市化进程也必将随着城市居住空间的拓展、城市功能的不断完善，政府不断引导和大力投入持续快速的发展。而城市综合体作为城市的“名片”大大提升城市知名度，有利于吸引投资，加速城市化进程与城市经济发展，也同样会迎来很好的发展前景。

本城市综合体开发行业研究报告共十二章是智研数据研究中心的研究成果，通过文字、图表向您详尽描述您所处的行业形势，为您提供详尽的内容。智研咨询在其多年的行业研究经验基础上建立起了完善的产业研究体系，一整套的产业研究方法一直在业内处于领先地位。城市综合体开发行业研究报告是2014-2015年度，目前国内最全面、研究最为深入、数据资源最为强大的研究报告产品，为您的投资带来极大的参考价值。

本研究咨询报告由智研数据研究中心领衔撰写，在大量周密的市场调研基础上，主要依据了国家统计局、国家商务部、国家发改委、国家经济信息中心、国务院发展研究中心、国家海关总署、知识产权局、智研数据中心提供的最新行业运行数据为基础，验证于与我们建立联系的全国科研机构、行业协会组织的权威统计资料。

报告揭示了城市综合体开发行业市场潜在需求与市场机会，报告对中国城市综合体开发做了重点企业经营状况分析，并分析了中国城市综合体开发发展前景预测。为战略投资者选择恰当的投资时机和公司领导层做战略规划提供准确的市场情报信息及科学的决策依据，同时对银行信贷部门也具有极大的参考价值。

报告目录：

第一章 城市综合体行业概述

1.1 城市综合体的界定

1.1.1 城市综合体的定义

1.1.2 城市综合体的特征

1.1.3 城市综合体的类型

1.2 城市综合体的功能

1.2.1 城市综合体的普遍功能

1.2.2 城市综合体的特殊功能

第二章 2012-2015年中国城市综合体市场开发环境分析

2.1 宏观经济环境

2.1.1 全球经济贸易形势

2.1.2 中国经济缓中企稳

2.1.3 国民收入及消费水平

2.1.4 人民币汇率的变动

2.2 中国城市化进程

2.2.1 城市化催生城市综合体

2.2.2 城市化对城市综合体的诉求

2.2.3 我国城市化发展水平

2.2.4 城市化发展模式的转变

2.3 地产市场政策环境

2.3.1 宏观调控政策

2.3.2 开发及市场管理政策

2.3.3 土地政策

2.3.4 金融政策

第三章 2012-2015年中国城市综合体市场开发状况分析

3.1 城市综合体存量市场分析

3.1.1 存量分布

3.1.2 各类型存量

3.1.3 存量区位特征

3.2 城市综合体供应量市场分析

- 3.2.1 供应量规模
- 3.2.2 供应量分布
- 3.2.3 供应量区位特征
- 3.3 城市综合体市场开发特征分析
 - 3.3.1 市场开发态势
 - 3.3.2 开发体量特征
 - 3.3.3 开发体量排行

第四章 中国城市综合体的开发模式分析

- 4.1 商务驱动模式
 - 4.1.1 商务驱动模式分析
 - 4.1.2 商务驱动模式典型案例
- 4.2 商业驱动模式
 - 4.2.1 商业驱动模式分析
 - 4.2.2 商业驱动模式典型案例
- 4.3 住宅驱动模式
 - 4.3.1 住宅驱动模式分析
 - 4.3.2 住宅驱动模式典型案例
- 4.4 文化驱动模式
 - 4.4.1 文化驱动模式分析
 - 4.4.2 文化驱动模式典型案例
- 4.5 休闲旅游驱动模式
 - 4.5.1 休闲旅游驱动模式分析
 - 4.5.2 休闲旅游驱动模式典型案例
- 4.6 娱乐驱动模式
 - 4.6.1 娱乐驱动模式分析
 - 4.6.2 娱乐驱动模式典型案例
- 4.7 会展驱动模式
 - 4.7.1 会展驱动模式分析
 - 4.7.2 会展驱动模式典型案例
- 4.8 复合驱动模式
 - 4.8.1 复合驱动模式分析

4.8.2 复合驱动模式典型案例

第五章 城市综合体的开发特性分析

5.1 城市综合体开发建设的要求

5.1.1 建设特点

5.1.2 构成要素

5.2 不同构成元素的开发要点分析

5.2.1 购物中心

5.2.2 写字楼

5.2.3 酒店

5.2.4 住宅

5.2.5 公寓

5.3 分区域城市综合体的开发特点

5.3.1 一线城市

5.3.2 二线城市

5.3.3 三线城市

第六章 城市综合体项目开发模式的选择分析

6.1 基于城市的建设发展

6.1.1 城市功能

6.1.2 城市未来价值

6.1.3 重点关注层面

6.2 分析城市经济及产业规律

6.2.1 与城市综合体密切相关

6.2.2 收益性物业的增值因素

6.2.3 重点关注层面

6.3 确定核心功能物业

6.3.1 分类物业市场的分析路径

6.3.2 各类物业的相互关系和作用

6.3.3 不同功能关联价值分析

6.3.4 各类物业的主要功能

6.4 建立二元客户研究体系

- 6.4.1 关注终端使用者利益
- 6.4.2 兼顾购买者价值体系
- 6.4.3 重点关注层面
- 6.5 确定物业组合和功能配比
 - 6.5.1 选择适宜盈利模式
 - 6.5.2 各物业类型的收益方式
 - 6.5.3 影响各物业价值实现的主要因素
 - 6.5.4 开发时序的重要性

第七章 上市公司城市综合体项目开发模式及战略分析

- 7.1 项目选择与风险控制
 - 7.1.1 开发新项目的选择
 - 7.1.2 风险因素控制
- 7.2 收购已建成的项目
 - 7.2.1 城市综合体目标选择
 - 7.2.2 初步估价与判断
 - 7.2.3 专业商业管理公司估价
 - 7.2.4 升值空间判断
- 7.3 项目定位模型研究
 - 7.3.1 廉价EST模型及案例分析
 - 7.3.2 定位EST模型及案例分析
 - 7.3.3 新业态方案模型的探索
- 7.4 其他开发战略分析
 - 7.4.1 产品创新与成本控制
 - 7.4.2 资金收回与价值最大化
 - 7.4.3 战略联盟与连锁开发战略

第八章 城市综合体的产业集群性质及其开发分析

- 8.1 产业集群性质分析
 - 8.1.1 产业类型组合特征
 - 8.1.2 空间地理的特征
 - 8.1.3 规模体量的特征

- 8.1.4 技术层面的特征
- 8.1.5 财务投资的特征
- 8.1.6 发展进程的特征
- 8.2 开发模式存在的相关问题
 - 8.2.1 认识及理解偏差
 - 8.2.2 开发条件的限制
 - 8.2.3 个性特色不突出
 - 8.2.4 投资主体单一化
- 8.3 项目开发与管理策略
 - 8.3.1 探索成功组合模式
 - 8.3.2 定位规模结构及类型
 - 8.3.3 评估影响效应
 - 8.3.4 规范开发行为

第九章 城市综合体的开发规划布局设计分析

- 9.1 空间布局体系分析
 - 9.1.1 交通体系
 - 9.1.2 土地使用的均衡性
 - 9.1.3 街区空间体系
- 9.2 产业链与经济循环体系分析
 - 9.2.1 规模与主题定位
 - 9.2.2 发挥城市潜力
 - 9.2.3 内生价值和投资循环
- 9.3 地域文化体系分析
 - 9.3.1 包容度与自我满足
 - 9.3.2 城市文化单元的弥合性
 - 9.3.3 生长性与时段性
- 9.4 可持续的生态体系分析
 - 9.4.1 项目景观设计
 - 9.4.2 生态环境设计
 - 9.4.3 整体性措施
- 9.5 城市综合体开放体系下的聚集效应

- 9.5.1 功能聚合
- 9.5.2 形态聚合
- 9.5.3 产业聚合
- 9.5.4 业态聚合
- 9.5.5 文化生态聚合
- 9.6 城市综合体规划设计的具体策略
 - 9.6.1 规划与开发定位
 - 9.6.2 区位规划策略
 - 9.6.3 规划设计的可持续性

第十章 我国城市综合体开发的问题及可行思路分析

- 10.1 我国城市综合体开发存在的问题
 - 10.1.1 融资渠道单一
 - 10.1.2 受制于资金压力
 - 10.1.3 传统模式的缺陷
 - 10.1.4 招售不联合
 - 10.1.5 项目开发人才缺乏
- 10.2 我国城市综合体开发面临的瓶颈
 - 10.2.1 资金链紧张
 - 10.2.2 前期规划仓促
 - 10.2.3 相关环境尚未成熟
 - 10.2.4 受行政因素的干扰
- 10.3 城市综合体市场要素分析
 - 10.3.1 城市综合经济实力强
 - 10.3.2 区域经济的聚集效应突出
 - 10.3.3 项目选址的要求高
 - 10.3.4 开发商要有雄厚实力和操作经验
- 10.4 城市综合体开发的可行思路
 - 10.4.1 转变开发思路
 - 10.4.2 对开发模式进行组合创新
 - 10.4.3 以持有物业形成稳定收益
 - 10.4.4 金融创新或将破题

第十一章 国内外典型城市综合体开发案例分析

11.1 德国柏林索尼中心

11.1.1 项目概况

11.1.2 物业组合

11.1.3 功能布局

11.1.4 设计特点

11.2 东京新宿副都心

11.2.1 项目概况

11.2.2 物业组合

11.2.3 功能布局

11.2.4 设计特点

11.3 香港国际金融中心

11.3.1 项目概况

11.3.2 物业组合

11.3.3 功能布局

11.3.4 设计特点

11.4 香港太古城

11.4.1 项目概况

11.4.2 功能布局

11.4.3 发展模式

11.4.4 开发经验

11.5 华润万象城

11.5.1 产品特点

11.5.2 项目指标

11.5.3 功能布局

11.5.4 物业组合

11.5.5 经营策略

11.5.6 设计特点

11.6 万达广场

11.6.1 产品特点

11.6.2 项目分布

- 11.6.3 功能布局
- 11.6.4 物业组合
- 11.6.5 经营策略
- 11.6.6 设计特点
- 11.7 恒隆广场
 - 11.7.1 产品特点
 - 11.7.2 项目分布
 - 11.7.3 功能布局
 - 11.7.4 物业组合
 - 11.7.5 经营策略

第十二章 中国城市综合体市场开发前景分析

12.1 市场开发机遇分析

- 12.1.1 政策扶持机遇
- 12.1.2 经济转型机遇
- 12.1.3 城市发展机遇
- 12.1.4 金融市场机遇

12.2 市场开发挑战分析

- 12.2.1 市场供需失衡
- 12.2.2 开发资金短缺
- 12.2.3 长期运营风险

12.3 市场开发前景分析（ZY LQ）

- 12.3.1 市场空间分析
- 12.3.2 区域潜力分析
- 12.3.3 业态需求趋势
- 12.3.4 模式转变趋势

附录

附录一：《城市规划编制办法》

附录二：《城市用地分类与规划建设用地标准》

附录三：《中华人民共和国城市房地产管理法》

附录四：《中华人民共和国土地管理法》

图表目录：

图表：2011-2014年七国集团GDP增长率

图表：2011-2014年金砖国家及部分亚洲经济体GDP同比增长率

图表：2014年全球及主要经济体制造业和服务业PMI

图表：2014年全球及主要经济体制造业PMI新订单和出口新订单指数

图表：2010-2015年美国工业生产同比增速

图表：2000-2015年全球经济与贸易增速

图表：2012-2014年国内生产总值增长速度（累计同比）

图表：2014-2015年国内生产总值增长速度（累计同比）

图表：2005-2015年全国粮食产量

图表：2014-2015年规模以上工业增加值增速（月度同比）

图表：2014-2015年固定资产投资（不含农户）名义增速（累计同比）

图表：2014-2015年社会消费品零售总额名义增速（月度同比）

图表：2014-2015年居民消费价格上涨情况（月度同比）

图表：2014-2015年工业生产者出厂价格涨跌情况（月度同比）

图表：“国五条”（国办发〔2014〕17号）细则主要内容

图表：三中全会决定中关于深化户籍、土地、金融等要素改革的内容

图表：公布细则及房价控制目标的省市

图表：2014年各城市政策分化时间表

图表：《意见》（国办发〔2014〕67号）中涉及房地产行业主要内容

图表：不动产统一登记的工作时间表

图表：2014年中央重要文件、会议主要内容

图表：2014年放松限购城市时间表

图表：“央五条”主要内容

图表：“930”新政主要内容

图表：各地信贷政策调整主要内容

图表：金融机构人民币存贷款基准利率调整表

图表：1998年房改至2014年以来五年期金融机构存贷款利率及住房公积金贷款利率走势

图表：《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》主要内容

图表：2014年以来主要省市公积金政策调整

图表：2014年以来主要省市财税政策调整

图表：2011-2014年保障性安居工程建设计划及实际完成情况

图表：2014年支持棚户区改造的主要金融政策

图表：《关于调整城市规模划分标准的通知》城市规模划分标准

图表：2014年不动产统一登记工作加速推进

图表：2015年重点城市的城市综合体存量分布

图表：2015年重点城市的城市综合体存量排名

图表：2015年重点城市的城市综合体区域属性与物业组合

图表：2015年重点城市的城市综合体存量区域属性（按面积）

图表：2015年已开通轨道交通的重点城市的城市综合体区域属性与轨道交通情况（按数量）

图表：2015年规划建设轨道交通的重点城市的城市综合体区域属性与轨道交通情况（按数量）

图表：重点城市的城市综合体面积增长情况及预测

图表：重点城市的城市综合体数量增长情况及预测

图表：2015年20个重点城市综合体增量预估

图表：重点城市的城市综合体未来增量区域属性（按面积）

图表：重点城市的城市综合体未来增量区域属性与轨道交通情况（按数量）

图表：重点城市的城市综合体未来增量区域属性与物业组合

图表：2015年重点城市的城市综合体市场存量、增量

图表：2015年中国城市综合体体量排行榜

图表：城市综合体的建设特点

图表：城市综合体的构成要素

图表：不同类型购物中心开发要点分析

图表：不同类型写字楼开发要点分析

图表：不同类型酒店开发要点分析

图表：不同类型住宅开发要点分析

图表：不同类型公寓开发要点分析

图表：城市综合体各种物业的相互关系和作用的有机生态系统

图表：城市综合体不同功能关联价值分析

图表：收益性物业的客户价值链网络

图表：影响各物业价值实现的主要因素

图表：上市公司开发城市综合体项目选择模型

图表：廉价EST模型

图表：上海正大广场

图表：面向白领与金领顾客的城市综合体定位模型

图表：无锡华润万象城

图表：无锡华润万象城项目物业功能定位

图表：3万平方米商业街区业态规划

图表：无锡万象城购物中心业态

图表：二期商业街区4万平方米

图表：上海交通枢纽型城市综合体产品模型

图表：综合体的人流动线组织要求

图表：基于行为需求的城市综合体交通规划

图表：方格网型步行交通体系概念生成及变体

图表：通道树型步行交通体系概念生成及变体

图表：无锡通惠路步行街平面图

图表：步行街螺旋天街效果图

图表：著名城市中心型综合体办公比例

图表：街区BLOCK与用地之间的关联性分析

图表：规划前后的城市天际线对比

图表：华商时代广场综合体总平面

图表：南京乐业村鸟瞰效果图

图表：乐业村入口广场

图表：城市综合体的城市复兴设计的建议

图表：南京老城与河西新区之远景规划

图表：综合体总平面规划图

图表：依据南京绿地系统发展方向确定综合体规划绿轴

图表：城市综合体生态绿地系统规划布局与意象设计

图表：核心景观平台实施彻底的人车分流

图表：确立最基本的形体组合形式

图表：城市各因素的最佳关联性组合意象

图表：城市综合体物业内在价值链分析流程

图表：各种物业类型之间的相互影响

图表：索尼中心空间布局

图表：索尼中心底层平面图

图表：香港国际金融中心的物业组合

图表：香港国际金融中心项目分布图

图表：香港国际金融中心的交通途径

图表：香港国际金融中心人性化的动线设计

图表：香港太古城开发历程

图表：香港太古城实景照片

图表：香港太古城整体定位

图表：香港太古城的发展模式

图表：华润万象城产品特点

图表：华润万象城所在城市项目指标

图表：深圳华润万象城功能构成

图表：杭州华润万象城功能构成

图表：华润万象城物业组合类型

图表：华润万象城经营策略

图表：万象城各商业功能面积占比

图表：万象城租户档次占比

图表：万象城主力店、次主力店面积占比

图表：万象城购物中心内部设计图

图表：万象城各项目外部设计效果图

图表：万达综合体项目产品特点

图表：万达综合体项目分布图

图表：万达各综合体项目概况

图表：万达综合体项目各功能体量构成

图表：万达综合体项目各功能物业详细类型

图表：万达综合体项目经营策略

图表：万达综合体项目建筑设计

图表：恒隆广场产品特点

图表：恒隆广场各地项目情况

图表：恒隆广场功能构成

图表：港汇广场功能构成

图表：恒隆广场各功能物业类型

图表：恒隆广场各功能物业经营策略

图表：城乡用地分类中英文对照表

图表：城市建设用地分类中英文对照表

图表：城乡用地分类和代码

图表：城乡用地分类和代码续表

图表：城市建设用地分类和代码

图表：城市建设用地分类和代码续表一

图表：城市建设用地分类和代码续表二

图表：城市建设用地分类和代码续表三

图表：除首都以外的现有城市规划人均城市建设用地指标（m²/人）

图表：人均居住用地面积指标（m²/人）

图表：规划建设用地结构

图表：城乡用地汇总表

图表：城市建设用地平衡表

图表：中国建筑气候区划图

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/C97161WSA8.html>